

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
건명	윤복기 소유물건(2025타경10676)
감정서번호	250901-1ssh

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

삼성현감정평가사사무소

경상북도 경산시 옥산로 35, 201-가호(사정동)

TEL. 053-812-1359 FAX. 053-815-1359

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이  
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 이 덕 근 (인)  
이 덕 근

감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤복기 (2025타경10676)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.06	2025.09.05 ~ 2025.09.06	2025.09.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1 -- 2  이	아파트	0.5  하  여	-  백	73,000,000
	합 계					₩73,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 황성동 513-3번지 “신흥1차로알맨션” 101동 8층 807호 단위세대 아파트 윤복기 지분 1/2 전부에 대하여 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 거래를 위하여 충분한 기간 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 실지조사 기간은 2025.09.05.~2025.09.06이고, 공부를 기준으로 건물의 위치 교통 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.09.06일로 하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 평가대상물건의 개요

소재지	경상북도 경주시 황성동 513-3번지 신흥1차로알맨션 101동 8층 807호			
명칭	신흥1차로알맨션	공동주택가격 (2025.01.01.)	97,300,000	
용도	아파트	사용승인일자	1994.04.01	
면(㎡)적	전유면적	주거공용면적	분양면적	대지권
	84.9*2	13.412	98.312	26.666

※위 단위세대 아파트 중 윤복기 지분 1/2에 대한 평가임

## II. 감정평가의 방법 및 기타사항

- 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 본건 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 거주자 부재로 본건 건물의 내부구조, 설비, 마감상태는 외부관찰, 탐문, 평가전례 등에 의거 동류형 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 건물 구조변경 및 내부하자 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매진행시 참조 하시기 바랍니다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가액 결정의 주된 방법

본건은 아파트로서 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 한국부동산원]

일련 번호	소재 지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자	비고
1	황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 14층 140*호	84.92	150,000,000	1,766,000	2025 06.20	
2	황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 14층 140*호	84.92	145,000,000	1,707,000	2025 05.29	
3	황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 2층 20*호	84.92	135,000,000	1,589,000	2025 09.03	
4	황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 6층 60*호	84.92	140,000,000	1,648,000	2025 01.11	
5	황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 10층 100*호	84.92	150,000,000	1,766,000	2024 02.01	

2) 비교사례의 선택

본건 인근지역의 거래사례 중 기호(1)이 본건과 거래시기 및 물적유사성이 높으므로 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

매수자와 매도자 간 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도의 보정요인 없음.(1.00)

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

1) 한국감정협회감정평가정보센터 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 발표된 지수를 적용함.

### 2) 매매가격지수

아파트

지역 : 경상북도 경주시(24.06.20~ 25.09.06)

거래시점 : 2024.06.20, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.06, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함

2024.06.20 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 101.8

2025.09.06 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.0

시점수정치 :  $99.0/101.8 \approx 0.97250$

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	동일단지내 외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지내 내부요인 동일함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	열세함 (14층/9층)대등 (속집/속집)대등 (남동향/남동향)대등
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가격	비고
1	150,000,000	1.00	0.97250	1.00	84.92/84.92	145,875,000	

## IV. 가액 결정 참고자료

### 1. 본건 및 인근 평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	명칭	면적 (㎡)	평가금액	단가 (원/㎡)	가격시점	평가목적
황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 14층 140*호	84.92	111,000,000	1,3076,000	2019 02.08	경매
황성동 513-3	신흥1차로알맨션 101동 14층 140*호	84.92	119,000,000	1,401,000	2020 07.27	경매

### 2. 본건 유사 동류형 아파트 시세수준 호가는 **150,000,000**수준임

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 인근 평가사례 가격 수준 등을 종합 고려하여 본건 아파트의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정(윤복기 지분만의 평가)

$$\backslash 146,000,000 \times 1/2 = 73,000,000$$

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의 경상북도 경주시 황성동	건물의 513-3 신흥1차 로얄맨션 101동	표시) 아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 15층				(도로명주소) 경상북도 경주시 용담로92번길 53-8  비준가격 윤복기지분 (1/2)
	(대지권의 경상북도 경주시 황성동	목적인 513-3	토지의 대	표시) 제2종일반주거지역	5,398			
	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 8층 807호 철근콘크리트조	1 84.92x- 2	42.46	73,000,000	
				대지권 종류 1소유권 대지권  대지권 비율 1소유권	26.666 × 1/2 5,398x----- 5,398	13.33		
<b>합 계</b>							<b>₩73,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

경상북도 경주시 황성동 513-3번지 "신흥1차로알맨션" 101동 8층 807호 단위세대 중  
윤복기지분(1/2)에 대한 평가로서 인근은 중소규모 아파트, 학교 등으로 형성된주택지대임.

## (2) 교통상황

차량출입 자유로우며 대중교통사정 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 15층건 아파트건물 중 8층 807호 단위세대로서(사용승인일  
1994.04.01)

외벽 : 콘크리트위 페인트

내벽 : 벽지, 타일등 내장 인테리어

바닥 : 강화마루 및 타일, 장판재 등 마감

창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

## (5) 설비내역

상하수도 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방시설, 엘리베이터시설 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

부정형 대평수 공동주택(아파트) 부지로서 평지임.

### (7) 인접 도로상태등

동,서,남,북로 8미터 도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역  
소로2류(접함), 소로3류(접함)

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

본건 단위세대 아파트 중 윤복기지분(1/2)에 대한 평가로서 지분위치구분없는 지분가치로 평가함

# 광역 위치도



소재지	경상북도 경주시 황성동 513-3 신흥1차로알맨션 101동 8층 807호
-----	--



# 위치도



소재지 경상북도 경주시 황성동 513-3 신흥1차로알맨션 101동 8층 807호



# 내부 구조도



소재지	경상북도 경주시 황성동 513-3 신흥1차로알맨션 101동 8층 807호
-----	--



# 사 진 용 지



남서측에서 촬영



북동측에서 촬영

# 사 진 용 지



6-7호라인 현관



후별현관